



23RS0055-01-2023-001311-63

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-156-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя Генерального прокурора Российской Федерации в интересах неопределённого круга лиц и Краснодарского края к администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края, ООО «Тримп», Земцевой Светлане Владимировне, Зульматову Сергею Олеговичу, Ифраимовой Белго Самуиловне, Киселёвой Светлане Валерьевне, Киселёву Владимиру Леонидовичу, Макарову Евгению Борисовичу, Пустовиту Юрию Павловичу, Руденко Дмитрию Владимировичу, Сангалову Александру Михайловичу, Исаковой Юлиане Сергеевне о признании сделок недействительными (ничтожными), внесении изменений в ЕГРН

по кассационным жалобам Киселёва Владимира Леонидовича, Киселёвой Светланы Валерьевны, Ифраимовой Белго Самуиловны, Руденко Дмитрия Владимировича, Зульматова Сергея Олеговича, Макарова Евгения Борисовича, Пустовита Юрия Павловича, ООО «Тримп», Исаковой Юлианы

Сергеевны на решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Радченко С.Д. – представителя Пустовита Ю.П. по ордеру от 10 июня 2025 г. № 41, Киселёва В.Л. по ордеру от 10 июня 2025 г. № 42, Киселёвой С.В. по ордеру от 10 июня 2025 г. № 43, Ифраимовой Б.С. по ордеру от 10 июня 2025 г. № 44, объяснения Пустовита Ю.П. – представителя Ифраимовой Б.С. по ордеру от 11 июня 2025 г. № 45, Киселёва В.Л. по ордеру от 11 июня 2025 г. № 46, Киселёвой С.В. по ордеру от 11 июня 2025 г. № 47, объяснения Платоновой Н.В. – представителя Зульматова С.О. по дов. от 16 августа 2023 г. и Руденко Д.В. по дов. от 24 апреля 2025 г., объяснения Цугулиева А.В. – представителя Ифраимовой Б.С. по дов. от 20 мая 2025 г., объяснения Байкулова А.Б. – представителя Исаковой Ю.С. по дов. от 26 октября 2023 г., объяснения Карачевцева Д.В. – представителя ООО «Тримп» по дов. от 11 июня 2025 г., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

заместитель Генерального прокурора Российской Федерации в интересах неопределённого круга лиц и Краснодарского края обратился в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то, что в результате проведённых Генеральной прокуратурой Российской Федерации надзорных мероприятий выявлены факты незаконного распоряжения в Туапсинском районе Краснодарского края 42 земельными участками общей площадью 5,56 га из состава земель особо охраняемой территории, предназначенных исключительно для лечения и оздоровления граждан. Так, в нарушение конституционных запретов и требований земельного, природоохранного законодательства ЗАО «Пансионат Ольгинка» совместно с муниципальной властью приняты меры по незаконному дроблению и выводу земельных участков курортного назначения из ограниченного оборота, которые

переданы органом местного самоуправления как ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка», так и другим юридическим и физическим лицам.

По мнению прокуратуры, ответчики, заключая оспариваемые сделки, заведомо не намеревались исполнять их условия и использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением.

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения

В кассационных жалобах заявителями поставлен вопрос об отмене названных выше судебных постановлений, как незаконных.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, и возражения на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные акты подлежащими отмене.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что пансионат «Ольгинка» функционирует с 1932 года, в 1941–1945 гг. здравница входила в состав санатория «Агрива» как отделение «Ольгинка», а в 1947 году данное отделение стало самостоятельным домом отдыха Всероссийского Центрального Совета Профессиональных Союзов.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 4 августа 1972 г. № 83 «О некоторых вопросах землепользования» утверждён перечень курортных местностей Краснодарского края. В их состав включён курорт Новомихайловский.

Государственным актом на право пользования землёй от 20 июля 1983 г. А-І № 180519 исполнительным комитетом Туапсинского районного Совета народных депутатов трудящихся пансионату отдыха «Ольгинка» Краснодарского краевого Совета по управлению курортами профсоюзов Краснодарского края РСФСР в бессрочное и бесплатное пользование предоставлен земельный участок площадью 24 га согласно плану землепользования под строительство пансионата.

В соответствии со справочником административного-территориального деления Краснодарского края по состоянию на 1 января 1988 г. населённый пункт Ольгинка входит в состав Новомихайловского поселкового Совета.

На основании постановления Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1998 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае» утверждены границы и режим санитарной охраны курортов Туапсинского района.

Согласно положениям приказа Минздрава Российской Федерации от 22 декабря 1999 г. № 99/228 «Перечень курортов России с обоснованием их уникальности по природным и лечебным факторам» в Туапсинскую группу курортов входит, в том числе Ольгинка, обладающая уникальным климатом (средиземноморский, субтропической зоны, предгорный), который оказывает благоприятное и лечебное воздействие на болезни системы кровообращения, нервной системы, органов дыхания, нарушения обмена веществ, болезни кожи, крови, глаз.

Решением совета руководителей Краснодарского объединения санаторно-курортных учреждений профсоюзов (объединение «Краснодаркурорт») от 6 февраля 1992 г. на базе существующих санаторно-курортных учреждений, пансионатов отдыха и хозяйств, входящих в объединение, организован пансионат отдыха «Ольгинка».

В соответствии с планом землепользования пансионата «Ольгинка» (предусмотрен балансом предприятия от 15 июля 1992 г.) за пансионатом закреплён земельный массив, включающий три земельных участка площадью 3,0 га, 20,5 га и 0,5 га (государственный акт на право пользования землёй от 20 июля 1983 г. А-І № 180519).

На основании постановления главы администрации Туапсинского района Краснодарского края от 5 августа 1992 г. № 623 пансионат отдыха «Ольгинка» зарегистрирован в качестве государственного предприятия,

которое в последующем преобразовано в акционерное общество закрытого типа «Пансионат отдыха «Ольгинка» (далее – АОЗТ «Пансионат отдыха «Ольгинка»), зарегистрированное постановлением главы администрации Туапсинского района Краснодарского края от 22 сентября 1993 г. № 665, которое в свою очередь в 1996 году преобразовано в закрытое акционерное общество.

В соответствии с постановлением администрации Новомихайловского поселкового округа от 26 декабря 1994 г. № 468 АОЗТ «Пансионат отдыха «Ольгинка» 28 июля 1995 г. выдано свидетельство о праве на временное пользование землёй площадью 20,5 га сроком на 1 год.

Постановлением администрации Туапсинского района от 16 февраля 1996 г. № 105 из предоставленного ранее земельного массива исключены земли под жилым фондом, за пансионатом «Ольгинка» закреплены участки площадью 14,4238 га (под существующим пансионатом) и площадью 2,0609 га (под хоззоной). Государственный акт на право пользования землёй от 20 июля 1983 г. А-І № 180519 признан утратившим силу. Выданы новые государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования от 16 февраля 1996 г. КК-2 № 255000705 на 14,4238 га и КК-2 № 255000706 на 2,0609 га.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17 мая 2004 г. за ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» признано право собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке площадью 14,4238 га.

Постановлением главы муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края от 22 апреля 2005 г. № 422 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» земельным участком площадью 2,0609 га, постановление администрации Туапсинского района от 16 февраля 1996 г. № 105 и государственный акт КК-2 № 255000706 признаны утратившими силу.

Постановлением того же должностного лица от 22 апреля 2005 г. № 423 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» на земельный участок площадью 14,4238 га, постановление администрации Туапсинского района от 16 февраля 1996 г. № 105 и государственный акт КК-2 № 255000705 признаны утратившими силу, обществу предоставлен в аренду земельный участок общей площадью 114 056,2 кв. м (участок 1 – 92 984,02 кв.м и участок 2 – 21 072,18 кв.м), расположенный по адресу:

████████████████████, для эксплуатации пансионата отдыха «Ольгинка», категория земель – земли особо охраняемых территорий

В соответствии с указанным выше постановлением 22 апреля 2005 г. между администрацией муниципального образования Туапсинский район и ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» заключён договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № ██████████.

После межевания уточнённая площадь предоставленного пансионату земельного участка единого землепользования составила 113 986 кв. м, 16 мая 2005 г. участок поставлен на государственный кадастровый учёт с присвоением кадастрового номера ██████████.

По результатам рассмотрения заявления ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» от 26 октября 2006 г. постановление главы муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края от 22 апреля 2005 г. № 423 отменено, принято постановление того же должностного лица от 9 ноября 2006 г. № 1564, согласно которому земельные участки с кадастровыми номерами ██████████ и ██████████ площадью 113 986 кв. м и 237 кв. м соответственно переведены из категории земель особо охраняемых территорий и объектов в земли поселений.

Постановлением главы муниципального образования Туапсинский район от 22 марта 2007 г. № 300 из земельного участка с кадастровым номером ██████████ сформировано четыре земельных участка: участок 1 площадью 704 кв. м с видом разрешённого использования – строительство и эксплуатация резервуаров для воды, участок 2 площадью 1 139 кв. м с видом разрешённого использования – строительство и эксплуатация центрального теплового пункта с постирочной, участок 3 площадью 18 936 кв. м с видом разрешённого использования – строительство и эксплуатация спального корпуса на 440 мест, участок 4 общей площадью 93 207 кв.м (в том числе участок 4.1 – 73 978 кв. м, участок 4.2 – 19 229 кв. м) с видом разрешённого использования – эксплуатация пансионата «Ольгинка», которые 19 сентября 2007 г. поставлены на государственный кадастровый учёт с присвоением кадастровых номеров ██████████, ██████████, ██████████ и ██████████ (единое землепользование).

На основании постановления вышеуказанного должностного лица от 19 декабря 2007 г. № 2027 между администрацией муниципального образования Туапсинский район и ООО «Гуаира» 19 декабря 2007 г. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым

номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED]», строение [REDACTED], для строительства и эксплуатации спального корпуса на 440 мест.

На основании постановления того же должностного лица от 16 сентября 2008 г. № 2050 между администрацией муниципального образования Туапсинский район и ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» 16 сентября 2008 г. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: Туапсинский район, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка», для эксплуатации пансионата отдыха «Ольгинка».

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 6 мая 2009 г. № 1139 ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» предоставлен земельный участок площадью 205 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] для эксплуатации кафе «Дельфин» сроком на 49 лет.

В ту же дату между указанными сторонами заключён договор аренды данного земельного участка, права и обязанности арендатора по которому в дальнейшем перешли к Е [REDACTED] [REDACTED], а затем к Ифраимовой Б.С.

В результате ряда последующих разделов земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] образованы новые земельные участки с присвоением им кадастровых номеров, которые по оспариваемым истцом сделкам переданы ответчикам, а также у части из них изменены виды разрешённого использования.

По настоящему делу прокурором заявлены требования о ничтожности договоров купли-продажи, дарения, мены и аренды 42 земельных участков общей площадью 5,66 га и применении последствий недействительности ничтожных сделок.

Так, согласно сведениям из ЕГРН в настоящий момент Ифраимова Б.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 196 кв. м, а также собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 7 231 кв. м, [REDACTED] – 1 216 кв.м, [REDACTED] – 2 566 кв. м, [REDACTED] – 323 кв. м, [REDACTED] – 4 701 кв. м., [REDACTED] – 1 108 кв. м, [REDACTED] – 130 кв. м, [REDACTED] – 30 кв. м, [REDACTED] – 18 кв. м, [REDACTED] – 29 кв. м, [REDACTED] – 1 321 кв. м,

\_\_\_\_\_ – 388 кв. м, \_\_\_\_\_ – 2 566 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 674 кв. м.

Киселёв В. Л. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 282 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 2 400 кв. м, \_\_\_\_\_ – 242 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 5 кв. м, \_\_\_\_\_ – 1 340 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 1 000 кв. м, \_\_\_\_\_ – 50 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 2 470 кв. м, \_\_\_\_\_ – 879 кв.м.

Руденко Д.В. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 5 153 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 1 133 кв. м и \_\_\_\_\_ – 248 кв. м.

ООО «Тримп» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 300 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 180 кв. м, \_\_\_\_\_ – 1 417 кв. м и  
\_\_\_\_\_ – 601 кв. м.

Макаров Е.Б. является собственником земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью 638 кв. м.

Исакова Ю.С. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 1 000 кв. м,  
\_\_\_\_\_ – 177 кв. м и \_\_\_\_\_ – 554 кв. м.

Киселёва С.В. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 3 149 кв.м и  
\_\_\_\_\_ – 3 508 кв. м.

Зульматов С.О. является собственником земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью 400 кв. м.

Земельные участки с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ площадью 275 кв. м, \_\_\_\_\_ – 116 кв. м и \_\_\_\_\_ – 2 449 кв. м принадлежат на праве общей долевой собственности Ифраимовой Б.С, Пустовиту Ю.П. и ООО «Тримп».

Указанные выше земельные участки отнесены к землям населённых пунктов, у части земельных участков вид разрешённого использования изменён на «гостиничное обслуживание», «спорт», «туристическое обслуживание» и др.

Согласно техническому заключению от 19 июня 2023 г., составленному ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Туапсинскому району, названные земельные участки находятся в I зоне горно-санитарной охраны курорта с. Ольгинка Туапсинского района.

Как следует из представленных в материалы дела сведений ГИСОГД, отражающих материалы градостроительного зонирования Туапсинского района, спорные земельные участки частично расположены в границах I и II зон санитарной охраны курортов.

Постановлением администрации Новомихайловского городского поселения Туапсинского района от 2 сентября 2022 г. № 609 установлен постоянный публичный сервитут для прохода (проезда) площадью 2 760 кв. м, в том числе на спорных земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED].

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 15 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 г., отказано в удовлетворении административного искового заявления Ифраимовой Б.С, Пустовита Ю.П., Киселёва В.Л., ООО «Тримп» к администрации Новомихайловского городского поселения Туапсинского района о признании указанного выше постановления недействующим.

Согласно актам осмотров от 3 мая 2023 г. и от 2 июня 2023 г., на принадлежащих ответчикам земельных участках расположены: 23:33:0107002:196 – лестница; 23:33:0107002:285 – ограждение; 23:33:0107002:1211 – дорога; 23:33:0107002:1246 – водонапорный узел; 23:33:0107002:1298 – трансформаторная подстанция, зелёные насаждения; 23:33:0107002:1303 – строительный мусор; 23:33:0107002:1304 – статуя (фонтан), зелёные насаждения и ограждение; 23:33:0107002:1323 – дорога, ограждение; 23:33:0107002:1356 – двухэтажное строение (музей), ограждение; 23:33:0107002:1696 – зелёные насаждения; 23:33:0107002:1754 – лесная растительность; 23:33:0107002:1755 – зелёные насаждения; 23:33:0107002:1756 – зелёные насаждения; 23:33:0107002:1783 – частичное ограждение; 23:33:0107002:1784 – дорога; 23:33:0107002:1785 – ограждение; 23:33:0107002:1786 – зелёные насаждения и ограждение; 23:33:0107002:1814 – дорога и трансформаторная подстанция; 23:33:0107002:2188 – лестница; 23:33:0107002:2190 – бетонная площадка; 23:33:0107002:2191 – лестница; 23:33:0107002:2192 – дорога; 23:33:0107002:2193 – зелёные насаждения;

23:33:0107002:2311 – дорога; 23:33:0107002:2313 – зелёные насаждения и ограждение; 23:33:0107002:2342 – лесная растительность, бетонная площадка; 23:33:0107002:2343 – дорога; 23:33:0107002:2347 – зелёные насаждения и ограждение; 23:33:0107002:2363 – зелёные насаждения и металлическое ограждение; 23:33:0107002:2372 – фонарный столб и зелёные насаждения; 23:33:0107002:2373 – бетонная отмостка, зелёные насаждения, металлическое ограждение; 23:33:0107002:2374 – металлическое ограждение; 23:33:0107002:2375 – бетонные плиты, металлические ограждения.

От представителей ответчиков Руденко Д.В., Земцевой С.В., Киселёвой С.В., Киселёва В.Л., Ифраимовой Б.С. и ООО «Тримп» в суд первой инстанции поступили ходатайства о прекращении производства по делу, мотивированные различными основаниями, в том числе тем, что прокурор является ненадлежащим истцом, так как фактически требования заявлены в интересах Краснодарского края Российской Федерации, интересы которого представляет Департамент имущественных отношений Краснодарского края. В удовлетворении указанных ходатайств судом первой инстанции отказано определениями от 21 июля 2024 г. и от 10 августа 2023 г.

Представитель ООО «Тримп» заявлял ходатайство о проведении по делу землеустроительной экспертизы для установления вопроса о том, находятся ли спорные земельные участки в границах зон санитарной охраны курорта Туапсинский район, в удовлетворении которого определением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 10 августа 2023 г. отказано.

Судом первой инстанции также отказано в применении исковой давности, о которой заявляли ответчики.

Суд первой инстанции, сославшись на положения статей 1, 5, 10, 27, 154, 167, 168, 170 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 1, 18, 96 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 2, 31, 32 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», указал, что земли пансионата «Ольгинка» не утратили статус особо охраняемой природной территории. Спорные земельные участки, образованные из первоначального земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находятся в границах зон санитарной охраны курорта регионального значения «Новомихайловка», в состав которого входит населённый пункт Ольгинка, а следовательно, являются собственностью Краснодарского края и не могли быть переданы в частную собственность органом местного самоуправления. При этом наличие

на земельном участке [REDACTED] принадлежащего ООО «Гуaira» объекта незавершённого строительства (спальный корпус на 440 мест) не свидетельствует об исключительном праве общества на приобретение его в аренду (собственность) для целей эксплуатации обозначенного объекта.

По выводам суда, ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка», заключая оспариваемые сделки, заведомо не преследовало цели реализации лечения и оздоровления граждан, а утрата имущественного комплекса пансионата, в том числе, который передавался по оспариваемым сделкам, указывает и об отсутствии изначальных намерений покупателей на его эксплуатацию. Многократный раздел земельного массива и последующая реализация земельных участков между ряда взаимосвязанных лиц по заниженным ценам свидетельствует о недобросовестности участников оспариваемых сделок, направленных на незаконный вывод особо охраняемых государственных земель для дальнейшего получения от их реализации материальной выгоды. Действия администрации района, ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка» и иных правообладателей наносят ущерб публичным интересам, создают угрозу для неопределённого круга лиц, не отвечают сложившимся обычаям и являются незаконными, так как никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, действовать в обход закона и с преследованием противоправных целей.

Суд также указал на неправомерность изменения администрацией района в отношении исходного земельного участка категории земель с «земли особо охраняемых территорий и объектов» на «земли населённых пунктов».

С учётом изложенного, суд пришёл к выводу о том, что оспариваемые сделки совершены лишь для вида, без намерения создать соответствующие им правовые последствия в виде удовлетворения нужд общества в лечении и оздоровлении граждан, в отсутствие полномочий по распоряжению землями и в обход установленных законом ограничений и требований, а соответственно являются ничтожными.

С выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда и Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 1 статьи 170 этого кодекса мнимая сделка, то есть сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Статьёй 167 данного кодекса установлено, что недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения (пункт 1).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2).

Суд вправе не применять последствия недействительности сделки (пункт 2 данной статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности (пункт 4).

В обоснование иска прокурор сослался на то, что поскольку исходный земельный участок находился в границах курорта регионального значения, то образованные из него земельные участки относятся к собственности Краснодарского края, а следовательно, органы местного самоуправления не имели полномочий по распоряжению данными участками.

Суд, со ссылкой на приведённые выше нормы права, признал недействительными (ничтожными) договор аренды, заключённый 6 мая 2009 г. между администрацией муниципального образования Туапсинский район и ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка», последующее соглашение от 14 февраля 2022 г. об уступке прав в отношении этого же земельного участка, а также договоры купли-продажи, дарения и мены спорных земельных участков, заключённые с последними приобретателями. Ко всем сделкам суд применил последствия недействительности ничтожных сделок в виде возврата этих земельных участков в государственную

собственность и регистрации на них права собственности Краснодарского края.

При этом, суд не сделал каких-либо выводов относительно законности основных договоров купли-продажи, заключённых в 2007–2008 годах между администрацией муниципального образования Туапсинский район и юридическими лицами – ООО «Гуаира», ЗАО «Пансионат отдыха «Ольгинка».

Однако, делая выводы о недействительности договоров аренды, суд не учёл, что право аренды земельного участка является обязательственным, а не вещным, соответственно, при передаче земельного участка в аренду происходит лишь временное отчуждение собственником права пользования этим объектом, что никак не влияет на право собственности в отношении данного объекта недвижимости. Следовательно, само по себе признание договора аренды земельного участка недействительным не может привести к таким последствиям недействительности сделки, как регистрация права собственности за лицом, считающим себя собственником этого объекта недвижимости.

Кроме того, в соответствии со статьёй 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Статьёй 302 данного кодекса установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли (пункт 1).

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях (пункт 2).

В пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного

владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева отметил, что поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершённой с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путём удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путём удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьёй 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Данные разъяснения не были учтены судом, рассмотревшим спор только по правилам параграфа 2 главы 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (недействительность сделок).

Добросовестность участников гражданских правоотношений оценивается судом с учётом обстоятельств конкретного дела, а особенности конкретного объекта гражданских прав могут налагать дополнительные требования к разумности и осмотрительности поведения лица.

Из принципа справедливости во взаимосвязи с конституционными гарантиями права собственности и с учётом гражданско-правового регулирования таких гарантий следует, что для гражданина, который при приобретении (предоставлении) земельного участка (прав на него)

действовал добросовестно или который заявляет об истечении срока исковой давности – что в ситуации, не осложнённой спецификой места расположения участка, могло бы послужить основанием для отказа в удовлетворении соответствующего требования, – степень претерпевания неблагоприятных последствий не должна быть такой же, как в случае недобросовестности ответчика, по требованию к которому срок давности не истёк.

Суд не дал оценки действиям ответчиков на предмет добросовестности в отношении каждого конкретного ответчика и исходя из совокупности обстоятельств при заключении и исполнении оспариваемых договоров. По настоящему делу весь риск возникновения неблагоприятных последствий возложен на ответчиков – конечных приобретателей земельных участков – без применения к ним положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации о защите добросовестного приобретателя, а также положений Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности.

Из материалов дела следует, что ответчики по настоящему делу в суде первой инстанции просили применить срок исковой давности.

Отказывая в применении исковой давности по настоящему делу, суд исходил из того, что иск прокурора не направлен на защиту субъективного имущественного права участников оспариваемых сделок, в связи с чем на заявленные требования не может распространяться исковая давность.

Кроме того суд сослался на положения абзаца второго статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому исковая давность на требования о защите нематериальных благ, к числу которых относится право на благоприятную окружающую среду не распространяется.

Между тем в данном случае прокурором заявлены требования о защите имущественных благ.

В соответствии со статьёй 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 данного кодекса (пункт 1).

Срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» (пункт 2).

Пунктом 1 статьи 200 данного кодекса определено, что, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня,

когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 4).

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53<sup>1</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление (пункт 5).

Таким образом, к спорным требованиям с учётом материально-правовой цели, направленной на истребование земельных участков, подлежат применению общие положения об исковой давности.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2025 г. № 914-О разъяснено, что момент, когда публично-правовому образованию стало или должно было стать известно о нарушении своих прав, равно как и момент, когда состоялось нарушение условия использования такого объекта (то есть нарушение прав публичного образования) в период действия этого условия, также определяется судом с учётом всей совокупности фактических обстоятельств.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что положения статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации наделяют суд для эффективного осуществления правосудия необходимыми дискреционными полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела (определения от 16 июля 2015 г. № 1681-О, от 29 сентября 2016 г. № 1982-О, от 30 мая 2024 г. № 1264-О, от 24 декабря 2024 г. № 3560-О и др.).

Судом также сделан вывод о том, что спорные земельные участки находятся в границах особо охраняемой природной территории.

В соответствии с положениями подпункта 1 пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта «ж» части 1 статьи 2 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», действовавшими в редакции до вступления в силу Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 406-ФЗ), к землям особо охраняемых природных территорий относились земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Федеральным законом № 406-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Земельный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми лечебно-оздоровительные местности и курорты исключены из состава особо охраняемых природных территорий (статьи 1, 6).

В соответствии со статьёй 10 названного выше федерального закона особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу данного федерального закона, сохраняются в границах, определённых соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном до дня вступления в силу этого федерального закона (часть 3).

Частью 4 данной статьи, вступившей в силу со дня официального опубликования Федерального закона от 4 августа 2023 г. № 469-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 469-ФЗ), установлено, что статус лечебно-

оздоровительных местностей и курортов, созданных до дня вступления в силу данного федерального закона, правовой режим земель и земельных участков в границах указанных лечебно-оздоровительных местностей и курортов определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

С 4 августа 2023 г. также вступили в силу положения части 11 статьи 16 Федерального закона № 469-ФЗ, согласно которой лечебно-оздоровительные местности, курорты, курортные регионы, созданные до дня вступления в силу Федерального закона № 406-ФЗ, а также округа санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов, установленные до указанной даты, не являются особо охраняемыми природными территориями.

В соответствии с толкованием, изложенным в абзаце десятом пункта 4 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других (далее – постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П), правовые позиции об особо охраняемых природных территориях должны применяться, если территория, из состава которой предоставлен спорный земельный участок, не была нормативно определена как относящаяся к особо охраняемым природным территориям федерального значения в силу отсутствия системного нормативного обозначения таковых, но фактически таковой являлась и статус этой территории с момента предоставления земельного участка трансформировался в статус особо охраняемой природной территории федерального значения по действующему правовому регулированию.

По смыслу приведённых выше норм права и акта его толкования имеет значение не только статус территории на момент предоставления земельного участка, но и его статус на момент разрешения спора, что не было учтено судами по настоящему делу.

Согласно статье 96 Земельного кодекса Российской Федерации земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для

организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации на основе использования природных лечебных ресурсов (пункт 1).

В целях охраны природных лечебных ресурсов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны, режим которых обеспечивает сохранение природных лечебных ресурсов (пункт 2).

Статьёй 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» в редакции Федерального закона № 469-ФЗ определено, что в целях охраны природных лечебных ресурсов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны, режим которых обеспечивает сохранение природных лечебных ресурсов (пункт 1).

В границах округа санитарной (горно-санитарной) охраны могут выделяться до трёх зон (первая, вторая, третья), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй (пункт 6).

Положение об округах санитарной (горно-санитарной) охраны устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 11).

В соответствии со статьёй 16<sup>1</sup> данного закона в редакции Федерального закона № 469-ФЗ в границах первой зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны запрещается проживание, а также осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением связанных с геологическим изучением, разведкой и добычей минеральных вод, лечебных грязей, лечебных природных газов, имеющих лечебные свойства полезных ископаемых и специфических минеральных ресурсов, с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в целях организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации, с предупреждением и ликвидацией опасных природных явлений и техногенных процессов на данной территории (пункт 1).

В границах второй и третьей зон округа санитарной (горно-санитарной) охраны запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, загрязняющей окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящей к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств (пункт 2).

В пункте 17 постановления Правительства Российской Федерации от 30 августа 2024 г. № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов»

установлено, что в границах округа горно-санитарной охраны может выделяться до трёх зон (первая, вторая, третья).

Первая зона округа горно-санитарной охраны предназначена для защиты месторождений минеральных вод, лечебных грязей, других полезных ископаемых, имеющих лечебные свойства, и специфических минеральных ресурсов, а также сооружений для их добычи от случайных или умышленных загрязнений и повреждений.

Вторая зона округа горно-санитарной охраны предназначена для охраны месторождений минеральных вод, лечебных грязей, других полезных ископаемых, имеющих лечебные свойства, и специфических минеральных ресурсов от загрязнения и истощения в результате хозяйственной деятельности и проведения работ, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации.

Данным постановлением Правительства Российской Федерации утверждён перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах второй и третьей зон округа горно-санитарной охраны природного лечебного ресурса, в соответствии с пунктом 6 которого в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускаются строительство жилых домов, организация и обустройство садовых земельных участков или огородных земельных участков и размещение модульных некапитальных средств размещения (глэмпинги, кемпинги) с централизованными системами водоснабжения и канализации.

Аналогичные положения относительно зонирования территории с выделением до трёх зон (первая, вторая, третья) внутри округа санитарной (горно-санитарной) охраны также содержались в статье 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» в редакции, действовавшей на момент заключения первоначальных договоров.

Кроме того, согласно вступившему в законную силу решению Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2023 г. № АКПИ23-544, принятому по административному иску граждан, ООО «Трип» и АО «Пансионат «Шепси» о признании недействующим постановления Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», особо

охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу Федерального закона № 406-ФЗ, сохраняются в границах, определённых соответствующими органами государственной власти, при этом в силу части 9 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, указанной в части 8 данной статьи, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности, соответственно, утверждённое постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 описание границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае является исчерпывающим описанием границ округов санитарной (горно-санитарной) охраны и не утрачивает своего правового значения при отсутствии сведений о нём в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме того, данным решением установлено, что отсутствие картографического материала, каталога координат характерных точек границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района не является основанием для признания установленных границ недействующими.

Согласно части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Из приведённой выше нормы процессуального права в совокупности с положениями статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при оспаривании прокурором зарегистрированного права на недвижимое имущество обязанность доказать обстоятельства, опровергающие оспариваемое право, должна быть возложена на прокурора.

В подтверждение доводов о нахождении спорных земельных участков в границах охранных зон прокурором представлено техническое заключение о выполнении графического описания границ округов горно-санитарной охраны с. Ольгинка Туапсинского района от 19 июня 2023 г., составленном ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Туапсинскому району.

Однако, обращаясь в суд с иском о ничтожности договоров аренды, купли-продажи, мены и дарения земельных участков по причине их частичного нахождения в границах первой зоны санитарной охраны курортов и полного расположения в границах второй зоны, прокурор не обосновал, какие именно земельные участки, образованные из первоначального участка с кадастровым номером [REDACTED], расположены в границах зон санитарной охраны курортов.

Кроме того, ООО «Тримп» заявлялось ходатайство о проведении по делу землеустроительной экспертизы, на разрешение эксперта предлагалось поставить вопрос о том, находятся ли спорные земельные участки в границах зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта Туапсинского района, границы которых были установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», либо в границах округа санитарной охраны курортов, установленных в соответствии с положением о курортах краевого значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), утвержденным постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136.

В удовлетворении данного ходатайства определением суда первой инстанции отказано.

Также судом отказано в удовлетворении ходатайства представителя ответчиков Руденко Д.В. и Зульматова С.О. о вызове и допросе в качестве специалиста Собко Т.А., подготовившую техническое заключение о выполнении графического описания границ округов горно-санитарной охраны с. Ольгинка Туапсинского района от 19 июня 2023 г.

Частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В нарушение приведённых выше положений норм процессуального права суд не создал условия для установления имеющих значение для дела обстоятельств, лишив при этом участников спора возможности представить

доказательства по обстоятельствам, входящим в предмет доказывания по настоящему спору.

Применительно к данному делу с учётом заявленных исковых требований юридически значимыми являются обстоятельства принадлежности спорных земельных участков к землям особо охраняемых природных территорий, расположение или нерасположение данных участков в границах зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта, а также основания для их предоставления.

В частности судом не было установлено, находятся ли спорные земельные участки в составе зон санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Туапсинского района, границы которых были установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае» либо в границах округа санитарной охраны курортов, установленных в соответствии с Положением о курортах краевого значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), утверждённым постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136.

При этом в отсутствие каталога координат характерных точек границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района судебные инстанции не исследовали формирование картографических материалов, включая каталоги координат границ округа санитарной зоны курортов Туапсинского района, тогда как в приложении к постановлению Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 описание границ обусловлено картометрическим методом.

В связи с этим необходимо было установить нахождение спорных земельных участков в границах курорта исходя из сведений, содержащихся в материалах дела, и данных о границах, содержащихся в приложении к постановлению Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П разъяснено, что к землям, имеющим исключительное значение для государства и общества и подлежащим особой защите, относятся земли особо охраняемых природных территорий. При этом в пределах границ населённых пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое, в частности природоохранное, значение. Для

удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании зарегистрированного за гражданином или учтённого в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на участок отсутствующим достаточно установления нахождения участка в границах такой территории. При этом положениями статьи 31 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» предусмотрено, что населённые пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий, а оборот земельных участков на территории населённого пункта, включённого в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается; такие участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в публичной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к участкам, государственная собственность на которые не разграничена (пункты 1 и 2). Пункт 4 той же статьи уточняет, что данные правила не действуют в отношении особо охраняемых природных территорий, полностью расположенных на территории населённого пункта, а если особо охраняемая природная территория расположена на территории населённого пункта частично – в отношении той её части, которая расположена в границах населённого пункта.

С учётом изложенного установленная законодателем дифференциация оборотоспособности таких участков в зависимости от нахождения населённого пункта в границах особо охраняемых природных территорий (полностью или частично) служит определяющим обстоятельством для признания права отсутствующим, а следовательно, и для допустимости их нахождения в частной собственности и в аренде у физических лиц.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно пункту 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации:

республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В силу пункта 1 статьи 125 этого же кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу иск заместителя Генерального прокурора Российской Федерации фактически предъявлен в интересах Краснодарского края.

В силу приведённых выше норм материального и процессуального права суд обязан был определить и привлечь к участию в деле в качестве истца соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Краснодарского края Российской Федерации, которым является Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

Между тем указанный орган участвовал в деле в качестве третьего лица.

Суды апелляционной и кассационной инстанций данные нарушения не исправили.

При таких обстоятельствах как решение суда первой инстанции, так и апелляционное определение нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности (часть 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов первой, апелляционной и кассационной инстанций в полном объёме, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 24 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий/

Судьи